



Reporting Mensuel

Au 30 novembre 2023

Les références à un classement, un prix et/ou à une notation ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire.



OPCVM IMMOBILIER DE DROIT FRANÇAIS

1. OBJECTIF DU FONDS

L'objectif du FCP est de mettre en œuvre une gestion discrétionnaire pour surperformer, via une exposition aux actions du secteur immobilier de l'Union européenne et en conciliant performance financière et extra-financière, l'indicateur de référence FTSE EPRA/NAREIT Euro Zone Capped dividendes nets réinvestis après déduction des frais de gestion sur la durée de placement recommandée (supérieure à 5 ans).

2. COMMENTAIRE DE GESTION

En feu

Le segment des foncières en zone euro a progressé de 12,8 % en novembre, portant le rebond depuis le plus bas annuel du 25 Octobre dernier à +24,3 %, soit le mouvement le plus fort observé depuis 2009.

Le début de repositionnement des gestionnaires généralistes dans la perspective de 2024 et la clôture d'une partie des ventes à découvert sur le secteur ont leur part dans la brutalité de ce mouvement. Dans un contexte de ralentissement plus fort qu'escompté de l'inflation et de la croissance économique, l'anticipation par les marchés d'une baisse des taux directeurs des banques centrales de plus de 100 points de base l'année prochaine a allumé la mèche.

Nous estimons que ce rattrapage pourrait se poursuivre dans les semaines à venir alors que les valorisations demeurent modérées malgré le récent rebond : les foncières en zone euro embarquaient encore fin novembre un recul de 37 % par rapport à fin 2021 et une décote sur ANR de 27 % (source : Kempen).

En outre, la baisse récente des taux desserre un peu la bride des refinancements qui s'annonçaient problématiques il y a encore quelques semaines car devenus souvent plus cher que le rendement implicite des actifs (tel que mesuré par les cours de bourse).

A signaler, deux opérations récentes envoyant un signal particulièrement positif à nos yeux :

- Le succès de l'émission obligataire verte de 750 M€ d'Unibail à 7 ans qui confirme après celle de Covivo la semaine précédente le retour et l'appétit des investisseurs obligataires pour la classe d'actif (500 M€ initialement prévus par URW; carnet d'ordre >2.9 Md€ ; marge abaissée à 145 bps vs une indication initiale à 190 bps) et
- L'acquisition pour 74 M€ par Wereldhave d'un centre commercial en périphérie d'Amsterdam réalisée dans de bonnes conditions (l'opération sera relative selon la société malgré l'émission de nouveaux titres réalisée pour la financer) ; signe d'un retour des foncières sur le chemin de la croissance (1^{ère} grosse opération depuis 2015 pour Wereldhave).

Au-delà, nous attendons que les investisseurs, rassérénés par une meilleure visibilité sur leurs conditions de financement animent de nouveau un marché de l'investissement en immobilier direct encore anémique au troisième trimestre, ce qui, seul, permettra de démontrer le caractère excessif des décotes actuellement constatées des cours de bourse par rapport aux ANR des foncières.

* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Achévé de rédiger le 11 décembre 2023,

Laurent Saint Aubin & Serge Demirdjian



Laurent Saint Aubin
Gérant de Sofidy Sélection 1
Directeur de la Gestion Actions

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Société de Gestion	SOFIDY SAS								
Gérant	Laurent Saint Aubin								
Date de création	Novembre 2014								
Nature juridique	FCP								
Code ISIN	Part P	FR0011694256							
	Part C	FR0013349297							
	Part I	FR0011694264							
	Part GI	FR0013349289							
Sous-classe d'actifs	Thématique								
Indice de référence	FTSE EPRA/NAREIT Euro Zone Capped								
Horizon de placement	> 5 ans								
Échelle de risque	<div style="text-align: right; font-size: small;">Parts P, I, Cet GI</div> <div style="text-align: center;"> <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15px;">1</td> <td style="width: 15px;">2</td> <td style="width: 15px;">3</td> <td style="width: 15px; background-color: orange;">4</td> <td style="width: 15px;">5</td> <td style="width: 15px;">6</td> <td style="width: 15px;">7</td> </tr> </table> </div>		1	2	3	4	5	6	7
1	2	3	4	5	6	7			
Éligible Assurance vie	Oui								
Éligible PEA	Non								

ANALYSE DE LA PERFORMANCE*

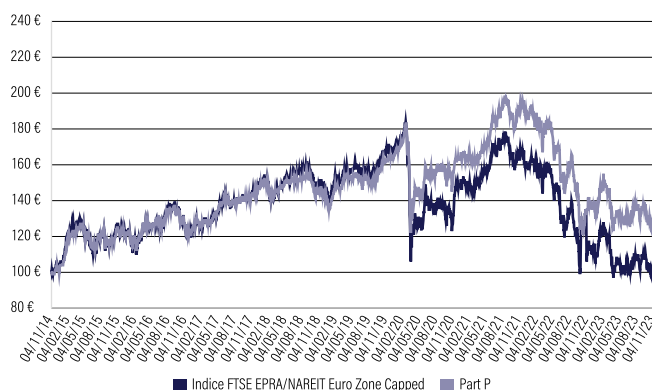
Sur 12 mois glissants	Indice	Part I	Part P	Part GI	Part C
Performance	4,3 %	6,8 %	5,6 %	7,1 %	6,6 %
Volatilité	26,5 %	22,2 %	22,2 %	22,2 %	22,2 %
Ratio de Sharpe	-	0,17	0,12	0,19	0,16
Tracking error (risque relatif)	-	5,3 %	5,3 %	5,3 %	5,3 %
Alpha	-	2,7 %	1,5 %	3,0 %	2,5 %
Bêta	-	0,83	0,83	0,83	0,83

* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

AVERTISSEMENT - RISQUE : Le FCP investissant dans un secteur thématique, il peut également être soumis à des risques sectoriels. Les détails de ces risques sont décrits dans le DIC et le prospectus du fonds.

3. PERFORMANCE DU FONDS*

Au 30 novembre 2023 | base 100 au 4 novembre 2014



* les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

4. HISTORIQUE DE LA PERFORMANCE⁽⁴⁾

	Depuis l'origine ⁽¹⁾	2018	2019	2020	2021	2022	Jan. 23	Fév. 23	Mars 23	Avril 23	Mai 23	Jun 23	Juil. 23	Août 23	Sept. 23	Oct. 23	Nov. 23	Déc. 23	2023 YTD	
Part P	+42,8 %	-8,8 %	+22,7 %	0,0 %	+15,0 %	-30,6 %	+9,6 %	-0,3 %	-11,1 %	+3,9 %	-6,1 %	+2,3 %	+6,5 %	-0,6 %	-4,2 %	-2,7 %	+11,8 %			+6,9 %
Indice	+15,0 %	-7,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+10,6 %	-0,7 %	-14,2 %	+5,0 %	-8,3 %	+2,2 %	+7,9 %	+0,6 %	-4,2 %	-3,1 %	+12,8 %			+5,3 %
VL (€)	100,00	136,43	167,41	167,40	192,45	133,53	146,33	145,88	129,68	134,79	126,56	129,48	137,89	137,09	131,33	127,79	142,81			142,81
Part I	+56,6 %	-7,8 %	+23,8 %	+0,1 %	+17,6 %	-29,8 %	+9,7 %	-0,2 %	-11,0 %	+4,0 %	-6,0 %	+2,4 %	+6,6 %	-0,5 %	-4,1 %	-2,6 %	+11,9 %			+8,0 %
Indice	+15,0 %	-7,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+10,6 %	-0,7 %	-14,2 %	+5,0 %	-8,3 %	+2,2 %	+7,9 %	+0,6 %	-4,2 %	-3,1 %	+12,8 %			+5,3 %
VL (€)	1 000,00	1 418,60	1 755,60	1 757,30	2 066,61	1 449,74	1 590,20	1 586,69	1 411,79	1 468,69	1 380,40	1 413,45	1 506,67	1 499,37	1 437,61	1 400,21	1 566,21			1 566,21
Part GI	+0,5 %	-9,9 %	+24,1 %	0,0 %	+17,9 %	-29,6 %	+9,7 %	-0,2 %	-11,0 %	+4,1 %	-6,0 %	+2,4 %	+6,6 %	-0,5 %	-4,1 %	-2,6 %	+11,9 %			+8,4 %
Indice	+15,0 %	-7,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+10,6 %	-0,7 %	-14,2 %	+5,0 %	-8,3 %	+2,2 %	+7,9 %	+0,6 %	-4,2 %	-3,1 %	+12,8 %			+5,3 %
VL (€)	10 000,00	9 006,08	11 172,77	11 172,77	13 170,38	9 271,40	10 172,79	10 153,11	9 036,57	9 403,31	8 840,88	9 055,12	9 655,19	9 611,28	9 217,96	8 980,92	10 048,52			10 048,52
Part C	-1,1 %	-9,7 %	+23,6 %	0,0 %	+17,3 %	-30,0 %	+9,7 %	-0,2 %	-11,0 %	+4,0 %	-6,0 %	+2,4 %	+6,6 %	-0,5 %	-4,1 %	-2,6 %	+11,8 %			+7,8 %
Indice	-26,4 %	-10,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+10,6 %	-0,7 %	-14,2 %	+5,0 %	-8,3 %	+2,2 %	+7,9 %	+0,6 %	-4,2 %	-3,1 %	+12,8 %			+5,3 %
VL (€)	100,00	90,32	111,60	111,59	130,95	91,68	100,54	100,31	89,23	92,82	87,22	89,29	95,17	94,69	90,77	88,40	98,86			98,86

(1) Depuis le 04/11/2014.

(2) Depuis le 26/07/2018.

(3) Depuis le 19/07/2018

(4) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE AU 30 NOVEMBRE 2023

	Fonds	Indice
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	9,89 %	6,84 %
KLEPIERRE	7,15 %	6,26 %
TAG TEGERNSEE IMMOBILIEN	6,30 %	3,18 %
VONOVIA SE	6,18 %	10,88 %
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	5,32 %	4,30 %
WAREHOUSES DE PAUW SCA	4,46 %	3,87 %
COVIVIO SA	4,43 %	3,80 %
LEG IMMOBILIEN AG	3,49 %	7,83 %
EUROCOMMERCIAL PROPERTIES NV	3,43 %	1,83 %
AEDIFICA SA	3,38 %	1,57 %

FRAIS ET COMMISSIONS

(Base 100 au 4 novembre 2014)

Frais de gestion TTC	Part P	2,20 %
	Part C	1,30 %
	Part I	1,10 %
	Part GI	0,75 %
Droit d'entrée maximum TTC*	Part P	Jusqu'à 4 %
	Part C	Jusqu'à 4 %
	Part I	Jusqu'à 3 %
	Part GI	Jusqu'à 1 %
Commission de surperformance**		20 %
Souscription initiale	Part P	1 part
	Part C	1 part
	Part I	100 parts
	Part GI	100 parts

* Aucun droit d'entrée n'est perçu par la Société de Gestion.

** 20 % TTC de la surperformance du fonds, nette de frais par rapport à son indice de référence et dans le respect du principe de "High Water Mark" à compter du 1^{er} décembre 2020.

5. DONNÉES DE L'OPCVM AU 30 NOVEMBRE 2023

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	8 668,0	475 896,1	6 180,7	9 274,6
Valeur liquidative (€)	1 566,21	142,81	10 048,52	98,86
Actif net (€)	144 565 477			

6. EXPOSITION DU PORTEFEUILLE AU 30 NOVEMBRE 2023

Devises (y compris cash)	Secteurs ⁽¹⁾	Géographique ⁽¹⁾
Euro 81 %	Commerces 30 %	Allemagne 22 %
Livre sterling 11 %	Logements 20 %	France 18 %
Dollar américain 4 %	Logistique 15 %	Royaume-Uni 12 %
Couronne suédoise 2 %	Bureaux 11 %	Espagne 11 %
Autres 2 %	Autres 24 %	Autres 37 %

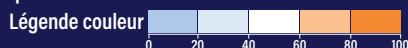
(1) Répartitions déterminées par le gérant en éclatant l'activité des sociétés en portefeuille entre les différents secteurs / zones géographiques.

Les évaluations ESG des émetteurs du portefeuille ci-dessous proviennent de notre recherche interne via notre grille d'analyse propriétaire :

NOTES ESG⁽¹⁾ MOYENNE PONDÉRÉE POUR LE FCP SOFIDY SÉLECTION 1

La note ESG détermine le profil extra-financier des sociétés (en termes de risques et d'opportunités), plus la note ESG est basse, meilleure elle l'est.

Gouvernance	18 %
Social	46 %
Environnement	30 %
Profil de risque ESG	28 %



LES 5 POSITIONS AVEC LA MEILLEURE NOTE ESG⁽¹⁾

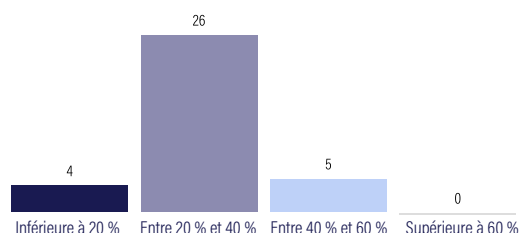
	Gouvernance	Social / Sociétal	Environnement	Note ESG
MERLIN PROPERTIES	5 %	27 %	2 %	8 %
GECINA	11 %	9 %	8 %	9 %
COVIVIO SA	14 %	0 %	29 %	17 %
DEUTSCHE WOHNEN	22 %	25 %	12 %	19 %
CELLNEX TELECOM	30 %	22 %	12 %	21 %

LES 5 POSITIONS AVEC LA MOINS BONNE NOTE ESG⁽¹⁾

	Gouvernance	Social / Sociétal	Environnement	Note ESG
INCLUSIO SA	55 %	48 %	86 %	60 %
TAG TEGERNSEE IMMOBILIER	59 %	33 %	68 %	58 %
CARE PROPERTY INVEST SICAFI	23 %	62 %	56 %	44 %
INTERVEST OFFICES WAREHOUSES	9 %	77 %	62 %	44 %
EQUINIX INC	11 %	71 %	55 %	41 %

¹⁾ La notation ESG détermine le profil non financier des entreprises (en termes de risques et d'opportunités). Les titres dont la note ESG actuelle ou attendue dépasse 80 % sont exclus de l'univers d'investissement (plus la note ESG est basse, meilleure est la note ESG).

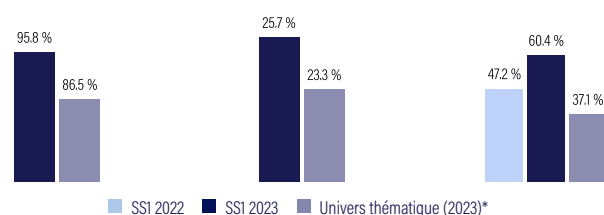
Répartition des notes ESG⁽¹⁾ des émetteurs du portefeuille



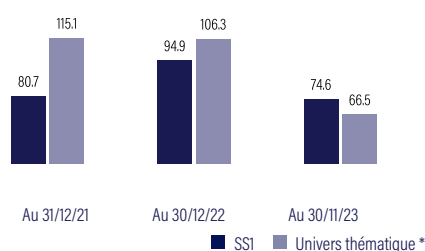
(1) La note ESG détermine le profil extra-financier des sociétés (en termes de risques et d'opportunités). Les valeurs dont la note ESG actuelle ou anticipée est supérieure à 80 % sont exclues de l'univers d'investissement (plus la note ESG est basse, meilleure elle l'est).

Mesures d'impact & Empreinte carbone

Proportion d'émetteurs ayant une politique anti-corruption publique | Pourcentage de femmes parmi les cadres dirigeants | Signataires du pacte mondial des Nations Unies



Intensité carbone moyenne pondérée (pour les scope 1 et 2, en tonnes équivalent CO₂, par million d'euros de chiffre d'affaires)



Intensité carbone moyenne pondérée (pour les scope 1, 2 et 3, en tonnes équivalent CO₂, par million d'euros de chiffre d'affaires)



Sources utilisées : Sustainalytics, base de données du UN Global Compact, rapports annuels et sites internet des sociétés.

* Univers thématique mis à jour trimestriellement et composé de 1 804 valeurs au 29/09/23. Le taux de couverture de l'univers est de 93 % pour les Signataires du pacte mondial des Nations Unies, 95 % pour la proportion de femmes parmi les cadres dirigeants et de 87 % pour les proportions d'émetteurs disposant d'une politique anti-corruption publique.

Pour une information plus détaillée sur notre méthodologie d'évaluation ESG, veuillez vous référer au Code de Transparence ISR du fonds SOFIDY Sélection 1.

Prendre des risques pourquoi pas, mais bien les connaître c'est mieux !

Document non contractuel. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures de l'OPCVM. Elles ne sont pas constantes dans le temps. Comme tout OPCVM immobilier, ce fonds est principalement exposé au risque des marchés actions, de perte en capital, de gestion discrétionnaire, de taux de change, et de liquidité. Le FCP investissant dans un secteur thématique, il peut également être soumis à des risques sectoriels. Les détails de ces risques sont décrits dans le DIC et le prospectus du fonds. Ce document est produit par SOFIDY à titre purement informatif. Il ne constitue en rien une proposition de vente ou une sollicitation d'achat, d'investissement ou d'arbitrage. Les données et chiffres sont réputés exacts et fiables par SOFIDY, en date du 30/11/2023. La responsabilité de SOFIDY ne saurait être engagée par une prise de décision sur la base de ces informations. SOFIDY se réserve la possibilité de modifier les informations présentées dans ce document à tout moment et sans préavis. Ceci est un document publicitaire. Les caractéristiques, le profil de risque et de rendement et les frais relatifs à l'investissement dans l'OPCVM SOFIDY Sélection 1 sont décrits dans le Document d'Information Clé (DIC). Le DIC, le prospectus et les documents périodiques seront disponibles sur demande auprès de SOFIDY. Vous devez prendre impérativement connaissance du DIC qui doit vous être remis préalablement à la souscription. Rédigé en décembre 2023. SOFIDY SAS - Société de Gestion de fonds immobiliers depuis 1987 - 303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 ÉVRY Cedex Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042 - Tél. : 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01 - www.sofidy.com

